

3.)

FESTSETZUNGEN:

3.1 Verfahrensgebiet:

Das Verfahrensgebiet wird im wesentlichen begrenzt:

Im Nordosten von der "Großen Nister".

Im Südosten von der Kreisstraße K 61 (Brückenstraße)

Im Süden von der Kreisstraße K 61 (Büdinger Straße)

Im Nordwesten von der Landesstraße L 281 (sog. Nister-  
talstraße) und darüber hinaus ca. das Gebiet zwischen  
der K 63 (Hirtscheider Straße) und der Hornister.

(In der Nähe der "Büdinger Mühle".)

Das Verfahrensgebiet umfaßt folgende Grundstücke:

Flur 1

1/1 2/2 2/1 379/2 382/2 383/2 384/2 378/2 373/1

12 13 15 16 17 18 19 20 21 22

8/1 370/10 375/10 199/1 199/2 teilw. 198 203 197/3

23 24 25 26 27 28 204

30/1 32 33 34 35 205 196/3 teilw.

88/1 90/2 91/2 92/2 93 94 95 96 97 98 99 100

101 102 103 104 105 106 107 108 109 110 111 112

113 114 115 116 117 118 119 120 121 122 123 124

201/3 208/3 teilw. 346/200 347/209 212/3 teilw.

319/149 320/150 321/151 322/152 323/153 324/154  
325/155 326/156 327/157 328/158 329/159 330/160  
331/161 332/162 333/163 334/164 149/3 teilw.  
196/2 197/2 292/1 293/1 293/2 294/1 294/2 298/1  
298/2 299/1 306 307 308 309 312

Flur 2

25 26 27 28/1 29/1 30/1 315/29 31 277 322/32 323/32  
33 276 312/34 313/34 35 36 37 271/4 282/5 377 378 379  
39/1 40/1 42 380/43 381/43 44 45 49/1 272 283  
50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65  
66 67 68 69/1 71 72 284 285/6  
84/2 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 321/274  
96 97 98/1 98/2 99/2 99/3 286/5 288/3  
103/1 104 105 106 107 108 109/2 110/2 111/3 289/3 290/2  
150/1 151/2 152/1 155/2 156 157 158 159 160 161 162  
164/1 165 166 167 168 169 299/2 300 301 302 303 304/2  
170 171 172 173 174 175 176 177 178 179/2 180/2 181  
182 183 184 185 186 187 188 189 190 191 192 193 194/2  
195/2 196 197 198 199 200 201/2 202/1 293 294 295/2  
296/2 297/2 298/2 345/1 355/5 367/5  
204 320/205 319/206 207 208 209 210 211 212 213 214  
215 216/1 216/2 216/3 217/1 217/2 217/3 374/219  
375/219 220 221 222 223 224 225 226 227 228 229 230  
231 232 233 234 235 236

237 238 308/239 240 241 242/1 242/3 242/4 243/4  
243/6 243/7 243/8 243/9 244/5 244/6 245/5  
246/1 246/2 246/3 246/4 246/5 248/1 248/2 251/2  
251/3 251/4 252 254/2 254/3 254/4 256/4 256/5 256/6  
256/7 256/9 256/10 256/11 256/13 256/14 260/9  
260/10 260/12 275  
260/2 260/3 260/5 260/6 263/2 263/6 263/7 263/8  
264/2 264/6

3.2 Art der baulichen Nutzung:

Das ausgewiesene Gebiet wird zur Zeit, soweit es noch nicht bebaut ist, teilweise landwirtschaftlich (Brachlandanteil ca. 30 % der landwirtschaftlichen Flächen) und in den bebauten Gebieten als Hausgärten genutzt.

Gemäß Baunutzungsverordnung soll das Gebiet in mehrere, verschiedenartige Baugebiete aufgeteilt werden.

In den als Industrie- und Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen können ausnahmsweise Wohnhäuser für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden. Diesen Ausnahmen kann die Bauaufsichtsbehörde gemäß § 31 BBauG im Einvernehmen mit der Gemeinde stattgeben.

In dem Teil GE- Gebiet "Am Hensberg" sind sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe sowie die in § 8, Abs. 3, Nr. 1 Baunutzungsverordnung genannten Wohnungen zulässig. Restteile der Flurstücke Nr. 222 bis 232.

Betroffene Flurstücks Nr. in Flur 2: 222 bis 232 teilweise.

(Alle in der vorhergehenden Zeile aufgeführten Flurstücksnummern werden durch die Immissionsschutzzone nur einer teilweisen Bebauung zugeführt.)

Die Größe der Baugrundstücke wird nach Bedarf der Bauwilligen im Einvernehmen mit der Gemeinde festgelegt.

Ausserhalb der bebaubaren Grundstücksflächen, d.h. ausserhalb der eingetragenen Baugrenzen, sind keinerlei bauliche Anlagen zulässig, ausgenommen solche zur Versorgung mit Elektrizität. (Trafostationen)

3.3 Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung ist aus der Planurkunde zu entnehmen.

3.4 Bauweise:

Für das Gebiet wird entsprechend § 22 Baunutzungsverordnung offene Bauweise festgelegt. Für die Nutzung der Grundstücke sind die Bestimmungen des § 17 Baunutzungsverordnung verbindlich. Die Vorschriften des BBauG, der Baunutzungsverordnung und der Landesbauordnung in ihrer jeweiligen Fassung gelten für alle im vorliegenden Bebauungsplan nicht getroffenen Festlegungen.

Zugelassen sind alle Dachformen.

3.5 Baugestaltung:

Entlang der Straße darf das Mauerwerk zur Abgrenzung und Einfriedigung von Grundstücken eine Höhe von 0,50 m nicht übersteigen, wenn die Beschaffenheit des Geländes dies zuläßt.

Über dem Mauerwerk liegendes Erdreich ist abzuböschen.

Die im Plan eingetragenen Sichtdreiecke sind von jedem sichtbehindernden Wuchs freizuhalten.

3.6 Verkehrsflächen:

Sämtl. im Plan eingetragenen Verkehrsflächen dienen dem Anliegerverkehr. Die Ausmaße dieser Verkehrsflächen sind aus der Planurkunde zu entnehmen.

Nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen (Industrie-  
straße und Nebenstraßen) sind die Hirtscheider Straße K 63  
von der K 61 (Brückenstraße) bis einschl. der Flurstücks  
Nr. 260/2 und 378/2 für den Schwerlastverkehr  
über 3,5 to zu sperren. (Ausgenommen sind Versorgungs-  
fahrzeuge für den Anliegerverkehr.)

Das gleiche gilt für die noch anzulegende Nebenstraße  
von der K 61 (Brückenstraße) bis einschl. dem Flurstück  
Nr. 213 in Flur 2.

Die im Plangebiet vorhandenen Wirtschaftswege und Graben-  
parzellen sind künftig wegfallend.

Die höhengleiche Kreuzung der K 63 mit der L 281 wird  
aufgehoben. Im Benehmen mit dem Straßenbauamt Diez wird  
der Neubau einer Fußgängerunterführung der L 281 ausge-  
wiesen.

Der Kreuzungswinkel beträgt  $70^{\circ}$ .

Die vorgesehenen Maße der Unterführung sind 4,50 m in der Breite und 2,50 m in der Höhe. Die Unterführung wird für den Lastverkehr nicht zugelassen. Nach Fertigstellung des Bauwerkes und der Instandsetzung der K 63 durch das Land Rheinland-Pfalz bzw. den Westerwaldkreis ist die K 63 zur Gemeindestraße abzustufen.

3.7 Grünflächen:

Zur Einbindung des Bebauungsplangebietes in die freie Landschaft sind ausreichend öffentliche Grünflächen vorgesehen, die auch immissionsschutzbedingte Funktionen erfüllen. Hierzu wird ein Grünordnungsplan erstellt.

3.8 Erläuterungen der Darstellungen im Bebauungsplan:

Für die zeichnerischen Darstellungen im Bebauungsplan sind die Bestimmungen der Planzeichenverordnung vom 19. 1. 1965 verbindlich.

Nistertal, den 12.10.1981.....

genehmigt:

Ortsgemeindeverwaltung:

Ortsbürgermeister:



gehört zum Bescheid  
vom 21. SEP. 1981, Az. 640-13